

“Las compraventas se moderan muy lentamente tras cinco años de máxima actividad”

Madrid, 14 de julio de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al quinto mes de 2026 dado a conocer hoy por el INE refleja un ascenso mensual del 6% y un descenso interanual del -7,3%. “Estos indicadores ya apuntan a una moderación gradual de la actividad, aunque la demanda sigue respondiendo con intensidad gracias a unas condiciones de financiación que aún resultan favorables y a la persistente necesidad de acceso a la vivienda”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

“El mercado residencial continúa mostrando una notable fortaleza, con un volumen de compraventas muy elevado que prolonga el dinamismo iniciado en 2025. Mayo ha registrado 56.462 compraventas, una cifra que confirma que el mercado sigue moviéndose en niveles históricamente elevados, aunque por debajo de la media del ejercicio anterior de 58.700 operaciones mensuales. La actividad continúa apoyada en una demanda muy activa que ha mantenido el interés por la compra durante los últimos meses. Aunque el ritmo de crecimiento comienza a estabilizarse respecto a los máximos alcanzados en 2025, el volumen de operaciones sigue reflejando una extraordinaria capacidad de resistencia. De hecho, en estos primeros cinco meses del año, las operaciones del mercado alcanzan las 288.176 y solo caen un 3,5% con respecto al año anterior”, **asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).**

Normalización tras máximos y cambio de ciclo hipotecario

“El mercado encara una nueva fase marcada por el equilibrio entre una demanda muy intensa y una oferta insuficiente para absorberla. La financiación continúa desempeñando un papel determinante en la actividad, aunque durante los primeros meses del año ya comenzaban a percibirse algunas señales de mayor prudencia tanto por parte de los compradores como de las entidades financieras. Tras varios meses de condiciones especialmente favorables, el mercado se encuentra en un proceso de **normalización tras máximos, en el que el volumen de operaciones seguirá siendo elevado, pero con un crecimiento más moderado**. Se trata de una estabilización habitual después de niveles muy altos de actividad y en la que **el sector empieza a descontar un escenario de menor relajación monetaria,**

que durante la segunda parte del año se reflejará con más intensidad", prevé la directora de Estudios.

"En paralelo, estamos a las puertas de un **cambio de ciclo impulsado por el mercado hipotecario que comienza a mostrar ciertos ajustes**. Tras un año de intensa competencia bancaria, las entidades están evolucionando hacia una posición más prudente, con productos más equilibrados y adaptados a un entorno de mayor estabilidad monetaria. Este cambio podría traducirse en una ligera moderación del ritmo de concesión de hipotecas en los próximos meses", añade María Matos.

La actividad de la vivienda de obra también se modera

Uno de los datos más relevantes es el de las operaciones sobre **viviendas nuevas que reflejan un descenso interanual del -6% y han supuesto 11.888 compraventas, un 21,1% del total de las compraventas**. "La obra nueva sigue siendo altamente atractiva porque responde mejor a las nuevas prioridades del comprador: eficiencia energética, espacios abiertos y calidad constructiva. De hecho, el 20% de los compradores declara querer exclusivamente vivienda nueva y hasta un 65% se ha planteado esta opción en algún momento del proceso", señala la portavoz.

"Sin embargo, la elevada presión de la demanda sobre un volumen productivo insuficiente mantiene la tensión en precios. La dificultad para encontrar suelo finalista, el encarecimiento de los costes de construcción, la escasez de mano de obra y la carga burocrática siguen limitando la capacidad de respuesta del sector promotor. Mientras no aumente de forma estructural la oferta, la presión al alza sobre los precios persistirá", advierte Matos, explica la Directora de Estudios, María Matos.

Previsiones para el segundo semestre de 2026

"El comportamiento del mercado en los próximos meses estará marcado por el reciente cambio de rumbo de la política monetaria. La subida de tipos de interés por parte del BCE supone un punto de inflexión para la vivienda, ya que **encarecerá la financiación y reducirá la capacidad de compra de una parte de la demanda, especialmente de aquellos hogares más dependientes del crédito**, que actualmente representan el 75% de los compradores. Además, aunque la guerra de Irán haya terminado, el contexto internacional continúa generando incertidumbre. Las tensiones geopolíticas mantienen el riesgo de nuevos repuntes inflacionistas en la eurozona, lo que podría prolongar un entorno financiero menos favorable y volver a subir los tipos en la segunda mitad del año", advierte María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Tras cinco años de crecimiento intenso, el mercado ha iniciado **una fase de estabilización, debido al cambio en la financiación sumado a un alto nivel alcanzado por los precios**, que está tensionando al límite la capacidad de acceso de una parte creciente de la demanda. En muchas zonas, el esfuerzo económico de los hogares se sitúa ya en cotas muy elevadas, lo que reduce el margen de crecimiento adicional y limita la capacidad de absorción del mercado. Por lo que el cambio de ciclo traerá una reconfiguración del mercado hacia un contexto más equilibrado”, explica la portavoz.

“Todo ello configura un escenario en el que el mercado apunta a una progresiva ralentización, **marcada por una demanda que pierde capacidad de compra y una oferta que continúa siendo insuficiente**. El resultado será un mercado cada vez más tensionado y con mayores dificultades de acceso, en el que la brecha de accesibilidad seguirá ampliándose”, concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>